

マンションニュー恵比寿使用細則

第 1 章 総 則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、マンションニュー恵比寿管理規約（以下「規約」という第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定 義)

第 2 条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第 2 条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第 2 条（定義、第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第 2 条（定義）第八号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 四 対象物件 規約第 4 条（対象物件の範囲）において規定する別表第 1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第 6 条（管理組合）第 1 項に規定するマンションニュー恵比寿管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第 1 項において規定する別表第 4（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第 1 項において規定する別表第 4 に掲げるバルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第33条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第40条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第49条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第 3 条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものと

し、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第 4 条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重畳物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第 2 章 専有部分の使用

(専有部分の事務所利用に係る制限)

第 5 条 事務所として使用する場合は理事会の承認を得なければならない。

- 2 常勤従業員 A : 5 名以下、B : 8 名以下とし必ず事務所使用届け、従業員名簿を管理組合に提出しなければならない。

(登記面積 A : 40.15㎡、B : 60.00㎡以上)

- 3 業種の変更等は再申請とし、新たに理事会の承認を得なければならない。

(専有部分の用途に係る申請及び届出)

第 6 条 規約第12条（専有部分の用途）及び使用細則第 5 条（専有部分の事務所利用に係る制限）の申請及び届出の様式は別記様式第 5 に掲げるとおりとする。

(承認申請の方式)

第 7 条 承認申請は、承認を受けようとする日の15日前までに、別記様式第 2 による申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請を理事会において決議するものとする。

- 3 次の各号に該当する場合には、理事会は承認申請を却下しなければならない。

- 一 暴力団組員の事務所及び住居
- 二 過激派組織構成員の事務所及び住居
- 三 右翼組織構成員の事務所及び住居
- 四 オウム真理教等のカルト集団構成員の事務所及び住居
- 五 風俗営業及びそれに関係する事務所

(マンションヘルス、イメージクラブ、テレクラ等いわゆる風俗営業及びそれに
関係する待合室、サールビスルーム等として使用する事務所)

- 六 芸能事務所
- 七 搬入搬出が頻繁にあるような業種
- 八 その他公序良俗に反する事務所
- 九 事務所以外の物品販売
- 十 更衣室、休憩所及び倉庫としての使用
- 十一 集会所、会議室及び寮としての使用
- 十二 不特定多数の人の出入りが多い業種
(指圧、マッサージ、医院、占い業、理髪店、美容院、飲食業等々)
- 十三 理事会が不適切と判断した業種及び事務所

(承認の取り消し等)

第 8 条 次の各号に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て承認を取消すことができるほか、規約第58条(義務違反者に対する措置)及び第59条(理事長の勧告及び指示等)に基づいて必要な措置をとることができる。

- 一 理事会の承認を得ずに営業を行ったとき
- 二 承認申請と異なったとき
- 三 承認申請に虚偽の報告がなされた事実が確認されたとき

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第 9 条 規約第18条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第 10 条 規約第28条(届出義務)の書面の様式1は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第 11 条 規約第37条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第 12 条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

- 2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第57条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第 3 章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第12条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは、放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第 10 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

第 11 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第 12 条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、

又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第37条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第16条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第5章 雑 則

（届出書類の保管等）

第17条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に3年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第 18 条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第 19 条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第 20 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

- 2 ペットの飼育に関してはペット飼育細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 21 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更に規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければならない。

(細則原本)

第 21 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の音面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、所定の掲示場に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

細則は、平成 14 年 6 月 23 日から効力を発する。

専有部分の修繕等に関する細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、マンションニュー恵比寿管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第 2 条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するマンションニュー恵比寿管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第16条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えをいう。
- 五 理事長 規約第31条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総 会 規約第36条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第45条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第 3 条 承認申請は、承認を受けようとする日の10日前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請書には、規約第16条（専有部分の修繕等）第2項の設計書、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

第 4 条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者が即日これを補正したときは、この限りでない。

- 一 承認を受けようとする日の10日前までの承認申請でないとき。
- 二 申請書が区分所有権を有することを確認できないとき。

三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。

四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と異なっているとき。

五 第8条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかでないとき。

3 承認申請が前項（第五号に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され第8条の規定によりその承認の決定がされたときでも、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

（工事計画に関する掲示等）

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第37条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

（工事計画に対する調査等の申立て）

第6条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立てを行う時（以下「調査等の申立て」という。）は、前条第1項の掲示の日から5日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

（調査費用等負担金の納入）

第7条 理事長は、調査等の申立てがあつたときは申請者に対して理事会が建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めるための費用（以下「調査費用等」という。）の納入を求めなければならない。

2 調査費用等負担金を申請者は、10日以内に理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納付した調査費用等負担金について、申請者は、その返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査等の申立てにつき建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めなければならない。

4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第 8 条 理事長は、第 6 条の期間の経過後（前条第 2 項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

- 2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
 - 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
 - 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
- 3 第 6 条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第 4 項に規定する場合を除いて、理事会は、前条第 2 項の建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別期様式第 4 による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第 9 条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。（別表 1 補則）

(承認の取り消し等)

第 10 条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第 59 条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
 - 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請書及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

- 第 11 条 理事長は、第 3 条及び第 6 条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に 1 年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、届出書類を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査及び事務の委託)

- 第 12 条 理事長は、規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 5 項の調査及びこの細則に定める事務（第 4 条第 2 項及び第 7 条第 4 項の却下の決定並びに第 8 条の承認又は不承認の決定を除く）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第 7 条第 1 項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

- 第 13 条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当らなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

- 第 14 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

- 第 15 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、行うことができない。

(細則原本)

- 第 16 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第 17 条 第 5 条、第 6 条、第 7 条及び第 8 条第 3 項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第 3 条中「規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 2 項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第 8 条第 1 項中「第 6 条の期間の経過後（前条第 2 項の規定による納期日を指定したときは、その的期日後）に」とあるのは「第 4 条第 2 項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第 8 条第 2 項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「現状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附 則

この総則は、平成 14 年 6 月 23 日から効力を発する。

別表第 1

第 9 条 施工基準等に係る補則

- 1 2階～7階の2号室～9号室の廊下側にエアコンを設置する為の穴の直径は7cm以内とし1ヶ所に限り開けることを認める。又、室外機に関しては廊下の部分（側溝部分を含む）を110cm開けなければならない。
- 2 2階～7階の2号室～9号室のベランダ側にエアコンを設置する為の穴の直径は7cm以内とし2ヶ所まで開けることを認める。但し、専有部分が60.00㎡以上80.00㎡未満は3ヶ所、80.00㎡以上は4ヶ所に限り開けることを認める。

2階～7階の1号室と10号室に関しては4ヶ所まで開けることを認める。尚、全て室外機はベランダの範囲内に設置することとする。

- 3 2階～7階の全室のサッシの交換を認める。但し、シルバー色のみとする。
- 4 玄関ドアを外開きにする事を認める。玄関ドアの外側の色、及び素材は基本的に現状仕様のものとする。
- 5 専有部分の修繕等を行う場合、その施工時間は月曜日から金曜日の午前8時から午後5時までとする。騒音、振動等を伴う工事は午前9時から行うこととする。土曜・日曜・祝祭日は認めない。

例外として土曜日に関しては騒音、振動等を伴わないものは認める。

エアコン設置用の穴を開ける工事のみ土曜、日曜、祝祭日も午前10時から午後5時まで認める。

☆1～5での作業に関して管理員又は組合員（可能な限り管理組合理事）1名以上は原則として立ち会うか、施工状況の確認は必ず行う事とする。

注) ①エアコン設置用の穴を開ける場合、鉄筋部分を切断する事は絶対にしないで下さい。
万一その様な事態が生じた場合、専門家の調査により賠償が生じる事が考えられますのでくれぐれも細心の注意を払って行って下さい。

尚、梁と柱の部分の穴開けは厳禁とする。

②騒音、振動（著しいものを除く）以外で、他の組合員及び共用部分への損害に関しては全て自己責任となります。

専有部分の修繕等承認申請

マンションニュー恵比寿管理組合

理事長

殿

私はマンションニュー恵比寿管理規約第16条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という）第3条第1項の規程に基づき、この申請書により、承認申請をします。なお、細則第7条第1項の規程により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入します。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名（区分所有者）	印
	連絡先	〒
対象住戸		号 室
専有部分の修繕等の名称（工事名）		
施行場所又は部位（具体的な個所）		
予定工事期間（着工予定日・完成予定日）		平成 年 月 日 ～ 平成 年 月 日
予定工事時間		(AM/PM) 時 分 ～ (AM/PM) 時 分
施行業者	名称（商号）	
	事務所の所在地	〒
承認申請に付帯する申請等		
添付書類		

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

対象住戸		号 室
専有部分の修繕等の名称（工事名）		
施行場所又は部位（具体的な個所）		
予定工事期間（着工予定日・完成予定日）		平成 年 月 日～ 平成 年 月 日
予定工事時間		(AM/PM) 時 分～ (AM/PM) 時 分
施 行 業 者	名称（商号）	
	事務所の所在地	〒 TEL
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示年月日		平成 年 月 日
*この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5条の規定により掲示したものです。 *上記工事計画について、管理組合に調査又は意義の申し立てをするときは、この書面の掲示の日から5日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。 *ご不明な点については、下記へ御連絡ください。 [連絡先] TEL		

私は、専有部分の修繕等に関する細則第9条の規定に基づき、この申請書により、次の通り申し立てます。

平成 年 月 日

申請者	氏名	印	
	住戸番号	号 室	
	申立資格	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 その他 ()	
	連絡先	〒	

専有部分の修繕等の当該住戸	号 室
申立事項	
申立理由	

③

決 定 通 知 書

平成 年 月 日

号室

殿

マンションニュー恵比寿管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次の通り決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第8条第5項の規定により通知します。

☐ 不承認

平成 年 月 日 理事会決議

☐ 不承認

平成 年 月 日 理事会決議

承認の条件

☐ 無

☐ 有 (以下の通り)

*決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの。

マンションニュー恵比寿ペット飼育細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則によりペット飼育を可とする事になるが、ペットを飼育する人は「ペット類に対し恐怖感を覚える人」「アレルギー等によりペットを拒絶せざるを得ない人」「ペットが好きでない人」も共に暮らしている事を忘れてはならない。

この細則は、「ペット」「ペットを飼育する人」「ペットを飼育しない人」がマンションニュー恵比寿における快適な共同生活を営む為に、動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものである。

(定 義)

第 2 条 この細則において、次の各号に掲げる用語の 意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第 2 条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 専有部分 規約第 2 条（定義）第四号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷地 規約第 2 条（定義）第六号に規定する建物の敷地をいう。
- 四 共用部分等 規約第 2 条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 五 バルコニー等 規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項において規定する別表第 3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニーをいう。
- 六 理事長 規約第 34 条に規定する理事長をいう。
- 七 盲導犬 道路交通法施行令第 8 条第 2 項で規定する盲導犬をいう。
介助犬についてはは盲導犬に準ずるものとする。
- 八 特定動物「東京都動物の保護及び管理に関する」条例第 2 条に規定する特定動物をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第 3 条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(飼育を認められる動物)

第 4 条 この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき 1 頭羽を限度とする。

ただし、小鳥（5 羽以内）及び観賞用魚類はこの限りでない。

観賞用魚類とは家庭用小型水槽にて飼育可能な体長の小型魚類を指す。

(承認申請の方式)

第 5 条 動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥（5羽以内）及び観賞用魚類はこの限りでない。

2 前項の申請書の様式は、別記に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれ記名押印しなければならない。

(申請書の添付書類)

第 6 条 申請書には、誓約書を添付しなければならない。ただし、盲導犬はこの限りでない。

2 前項の誓約書の様式は、別記に掲げるとおりとする。

3 盲導犬の飼育を申請する場合、申請者は盲導犬使用者証の写しを添付しなければならない。

(承認申請の承認又は不承認の審査)

第 7 条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。

この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長（哺乳類の場合は肋骨端から座骨端まで）が50cm以上である動物
- 二 特定動物
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五 毒を有する動物
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物

2 前項にかかわらず、理事長は盲導犬飼育についての申請書を受け取ったときには、無条件で承認しなければならない。

(承認又は不承認の通知)

第 8 条 理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

2 前項の承認書の様式は、別記に掲げるとおりとする。

(資料の提出)

第 9 条 飼育が承認された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

2 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年、「狂犬病予防法」（昭和25年法律第247号）第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実に行われている

ことを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

(飼育の明示)

第 10 条 動物を飼育する者（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

(健康診断等)

第 11 条 飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年 1 回以上受けさせなければならない。
理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求める事ができる。健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(遵守事項)

第 12 条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと
- 二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと
- 三 盲導犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと
- 四 廊下・屋上等の共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること
- 六 飼育者は近隣の方にペットを飼育する旨を告げ、了承を得ること

(飼育動物の虐待防止)

第 13 条 飼育者は、「動物の愛護及び管理に関する法律」（昭和48年法律第105号）及び「犬及びねこの飼養及び保管に関する基準」（昭和50年総理府告示第28号）に基き、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第 14 条 飼育動物による汚損、破損、傷事等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第 15 条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、その是正等のため、必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

(飼育の禁止)

第 16 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第 17 条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

2 前項の届出書の様式は別記様式第 4 に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第 18 条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第 19 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければならない。

(細則原本)

第 20 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

*管理組合に対し {ペット飼育} 申請をせずペットを飼育した場合、また住人が否かにかかわらず、人に危害を与えたペットがいた場合には、管理組合はその動物の処分を行なうことが出来る。

附 則

この細則は、平成 14 年 6 月 23 日から効力を発する。

ペット飼育承諾申請書

_____ 殿

物件の表示 : _____ 号室

物件所在地 : _____

入居者氏名 : _____

私、_____は、貴殿との賃貸借契約に基づく貸室内で、下記のペットの飼育についてご承諾いただきたく、お願い申し上げます。

ペットの種類		数	匹	雌雄	
品 種		名称			

尚、このペット飼育により、建物及び貸室、付帯設備等の汚損、破損の原状回復費用は私が全額負担するものとし、鳴き声、悪臭等近隣に迷惑をおよぼしたと認められる場合は、速やかに貴殿の指導に従います。(契約違反に相当する場合は、解約さるるも異議なきものとします。) 新たなペットを飼育する場合も、同様の書面を提出し、貴殿の承諾を得た場合に限り、飼育できる旨承諾しました。

以上、ペット飼育に関して、貴殿に一切の迷惑をおかけしない事をお約束いたします。

借主 住所 : _____

氏名 : _____ 印

_____ 殿

上記記載の内容に基づき、同ペットの飼育を承諾いたします。

マンションニュー恵比寿店舗細則

第1条 (趣旨)

この細則は、マンションニュー恵比寿管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づき、1階店舗の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

第2条 (定義)

この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

- | | |
|---------|---|
| 一 占有者 | 区分所有者以外の専有部分の占有者及び使用者をいう。（規約第2条（定義）第三号に規定する） |
| 二 共用部分等 | 共用部分及び付属施設をいう。（規約第2条（定義）第八号に規定する） |
| 三 専用使用权 | 敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。（規約第2条（定義）第九号に規定する） |
| 四 修繕等 | 修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取り替えをいう。（規約第16条（専有部分の修繕等）第1項に規定する） |
| 五 対象物件 | 規約別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む）及び付属施設をいう。（規約第4条（対象物件の範囲）において規定する） |
| 六 管理組合 | マンションニュー恵比寿管理組合をいう。（規約第6条（管理組合）第1号に規定する） |
| 七 理事長 | 規約第36条（理事長）に規定する理事長をいう。 |
| 八 総会 | 規約第41条（総会）に規定する総会をいう。 |
| 九 理事会 | 規約第50条（理事会）に規定する理事会をいう。 |
| 十 申請者 | 承認申請を行う区分所有者をいう |

第3条 (店舗使用細則の効果及び遵守義務)

- 1 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。
- 2 同居する者、賃借人、占有者又はその店舗に勤務する者（以下、占有者等という）は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、区分所有者は、占有者等に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

第4条 (転貸の禁止)

区分所有者又は区分所有者との間に賃貸借契約を締結した者が店舗等の占有者との間に賃貸借契約または転貸借契約等を締結した場合、区分所有者は管理組合に占有

者の連絡先等を届出るものとする。

第5条 (対象店舗の営業時間)

店舗の営業時間は、午前7時より午前0時迄とする。但し、諸般の事情等により、総会又は理事会の承認を得たものは除く。

第6条 (行政機関への届出・検査)

占有者は店舗開設に当たって、区役所・消防・保健所等の必要行政機関への届出、検査を受けなければならない。

第7条 (ゴミ処理・害虫等)

区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等及び管理組合の指示に従いゴミを処理すること。
- 二 敷地・共用部にゴミ等を放置しない。
- 三 営業終了後において店舗周辺を清掃すること。
- 四 飲食店舗は行政法規に則り、定期的に害虫等の駆除を行う。

第8条 (エアコン・ダクト等)

ダクト、エアコン室外機の配管その他の開口部及び108号室のエアコン室外機の設置場所については、総会又は理事会の承認を得ない限り、平成28年5月26日作成の店舗裏側現況測量図から変更を行わないものとする。

第9条 (整理)

- 1 店舗周辺は常に整理整頓し、マンションの美観に配慮しなければならない。
- 2 搬入物は直ちに専有区分内に入れ、店舗周辺に放置せず、管理を徹底するものとする。

第10条 (看板等)

- 1 店舗正面出入口上部の看板、置き看板、店舗用袖看板及びオーニングについては、ネオンを点滅させない等マンションの美観を損なわないデザインにしなければならない。
- 2 店舗正面出入口上部の看板、店舗用袖看板及びオーニングを設置する際には、予め、管理組合に対し、大きさ、配色及び仕様等のわかる図面を添付した届出書を提出するものとする。

第11条 (火災保険)

店舗の占有者は、店舗専有部分の火災保険・賠償保険等に参加するものとする。

第12条 (細則外事項)

この細則に定めのない事項については、規約又は他の細則の定めるところによる。

第 13 条 （細則の改廃）

この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

第 14 条 （細則原本）

- 1 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則 1 通を作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の正当な理由を付した書面による請求があつたときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、理事長は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第 1 条 この細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

第 2 条 この細則の発効前に店舗部分を賃借する既存テナントについては、第 5 条（対象店舗の営業時間）に関する規定は適用されないものとする。

